

Savilahden rakentamiseen liittyviä periaatteita, ohjeita ja maksuja**Hankejohtaja Antti Niskanen**
Kaupunkiympäristön johdon tukipalvelut*Taustaa*

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Savilahden tavoitteet v3 28.4.2015 ja Maankäytön yleissuunnitelman v1.0 8.5.2017.

Savilahti-ohje tarkentaa osaltaan em. asiakirjoja ja jalkauttaa niissä esitettyjä tavoitteita käytännön toimiksi. Savilahti-ohjeeseen on koottu Savilahden rakentamisen periaatteita ja niitä toteuttavia hyödyllisiä ratkaisuja. Osasta ratkaisuja on tarpeen kerätä palvelumaksuja kaupungille.

Savilahden Valon kaavan Valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelma on yhtä Savilahti-ohjeen teemaa toteuttava suunnitelma.

Päätösten kohteena olevia kokonaisuuksia on valmisteltu Savilahti-projektin ja Savilahden smarteimmat ratkaisut -hankkeen koordinoimana laajassa yhteistyössä eri tavoin osallistaen sekä kaupunkiorganisaation että sidosryhmien edustajia. Asioita on lisäksi käsitelty Savilahti-projektin Johto- ja ohjausryhmässä.

Savilahden kehitystavoitteiden saavuttamista tukeva Savilahti-ohje

Savilahdesta on tehty Rakentamisen ohjausvälineet Savilahdessa -selvitys (12/2017 – 4/2019), jonka aikana on koottu Savilahti-ohje. Savilahti-ohjeen ja selvitystyön tavoitteena oli koota kaupungin käytössä olevien rakentamisen ohjauskeinojen (asemakaavoitus, rakentamistapaohjeet, rakennusjärjestys, maankäyttösopimukset, rakennuslupamenettelyt jne.) käyttö mahdollisimman johdonmukaiseksi ketjuksi sekä selkeyttää, millä ohjauskeinoilla kunkin Savilahden kehittämiseksi asetetun tavoitteen toteutuminen voidaan varmistaa mahdollisimman tehokkaasti. Lisäksi Savilahti-ohjeeseen on koottu sellaisia velvoitteita, ohjeita ja suosituksia, joita ei ollut mahdollista suoraan liittää muihin ohjauskeinoihin.

Savilahti-ohjeessa käsitellään mm. seuraavia aihealueita ja niihin liittyviä toteutustavoitteita:

- Kaupunkikuva
- Viher- ja virkistysalueet
- Luonnon ympäristö
- Liikenne
- Pysäköinti
- Jätehuolto
- Väestönsuojelu

12.06.2019

- Energiaratkaisut
- Hulevedet
- Älykaupunkiratkaisut
- Valon kaava – alueen luova yhtälö
- Rakennusajan logistiikka

Rakentamisen ohjausvälineet Savilahdessa -selvityksen taustalla on eri kaupungeissa tehdyn laajan benchmark-työn ja referenssikohteisiin tutustumisen yhteydessä havaittu yleinen haaste. Haasteena on, että suurten kaupunkikehityshankkeiden suunnitteluvaiheissa asetetut tärkeät tavoitteet eivät usein toteudu rakentamisvaiheessa. Selvitystyötä ohjaava laaja ohjausryhmä tuli siihen johtopäätökseen, että Savilahden rakentamisessa tähän haasteeseen pyritään vastaamaan laatimalla Savilahti-ohje. Ohjausryhmässä olivat edustettuina Kaupunkisuunnittelu, Asemakaavoitus, KT-suunnittelu, Maanhallintapalvelut, Rakennusvalvonta ja Savilahti-projekti.

Pitkäjänteisen selvitysprosessin aikana Savilahti-ohjeesta laadittiin kaksi versiota, joista versio 1.0 (30.7.2018) on jo Yliopistonrannan asemakaava-aineistossa ja versio 2.0 (23.4.2019) Vanhan Varikon itäosan asemakaava-aineistossa. Jatkoajatuksena on, että Savilahti-ohjetta käytetään sen hyväksymisen jälkeen Savilahden toteuttamisen ohjauksessa kaavoituksen, maanluovutuksen sekä rakennusvalvonnan toiminnan tukena ja se liitetään myös Savilahden tuleviin asemakaavoihin.

Savilahden Valon kaavan Valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelma sekä prosenttiperiaate

Tavoitteena on, että Savilahti on viihtyisä ja turvallinen kaikkina vuodenaikoina ja että ympäristö mahdollistaa sekä kannustaa pitämään hyvää huolta itsestään. Tätä tavoitetta toteutetaan osaltaan Valon kaavalla. *Valon kaava – alueen luova yhtälö* on kokonaisajatus valosta kaikkialla Savilahdessa. Valo näkyy alueen nimistössä, taiteessa, muotoilussa, valaistuksessa ja luonnonvalon hyödyntämisenä. Valo on maamerkkejä, opasteratkaisuja ja alueen tapahtumia. Valo näkyy myös oppilaitosten ja yritysten valoon liittyvänä osaamisena. Valon kaavan on tarkoitus yhdistää aluetta, vahvistaa sen identiteettiä ja tunnistettavuutta. Jokainen alueen toimija voi löytää oman kiinnityspinnan Valon kaavaan ja vahvistaa näin yhteistä tarinaa. Yhteinen teema myös inspiroi uusien sisältöjen tuottamiseen ja vahvistaa hyvinvointia.

Osaltaan Valon kaavaa toteutetaan alueen Valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelman avulla. Ohjelman on laatinut (4/2018 – 12/2018) Frei Zimmer Oy ja muotoilun asiantuntijana on toiminut Sitowise Oy. Ohjelman laadintaa on ohjannut kattava asiantuntijaryhmä, jossa on ollut edustajia kaupungin eri palveluyksiköistä, Tilakeskuksesta sekä Taiteen edistämiskeskuksesta. Ohjelman tekemisessä on ollut vahvasti mukana alueen toimijoita, opiskelijoita, taidejärjestöjä, muotoilijoita ja muita aiheesta kiinnostuneita.

Ohjelmassa on kuvattu:

- 1) Valon kaavan periaatteet, kuten taiteen teemat ja taiteen sijoittuminen, valon käyttö alueella sekä valaistuslinjaukset sekä pimeyden ja muotoilun paikat.
- 2) Valon kaavan työkalupakki, joka sisältää mm. ajatuksia alueen tapahtumista ja väli- ja rakennusaikaisesta taiteesta.

12.06.2019

- 3) Valon kaavan toteuttaminen, kuten rahoitusmalli, hankintakäytännöt ja Valon kaavan koordinointi.

Tarkoituksena on, että rakennuttajat huomioivat yleisesti ohjelmaan kirjatut ohjeet kiinteistöjä rakentaessa. Ohjeet vaikuttavat esimerkiksi yleisvalaistuksessa käytettyyn valon sävyyn, kohteiden korostamiseen valolla ja muotopiirteisiin. Tämän lisäksi kiinteistöiltä kerätään erillistä Valon kaava -maksua, jolla rahoitetaan alueelle tulevat taide- ja erityisvalaistuskohdeet sekä Valon kaavan toteutuksen koordinointi sekä kuratointi. Maksulla rahoitetaan myös alueen tapahtumia, joista yhtenä esimerkkinä syksyllä 2018 ensimmäistä kertaa järjestetty Iloa & Valoa Savilahdessa -tapahtuma. Kertyvästä summasta varataan rahaa myös kaupungin hallinnoimien teosten ja valaistuksen ylläpitoon sekä huoltoon.

Kaupunki kerää Valon kaava -maksua "toteutuskassaan" kiinteistöil-
tä/toimijoilta prosenttiperiaatteella seuraavalla tavalla:

1. Kaupungin oman rakentamisen arvonlisäverottomista investointikuluista maksua kerätään 1 %.
2. Tilanteessa, jossa muut toimijat rakentavat kaupungin luovuttamille uusille tonteille, maksua kerätään 0,5 % arvonlisäverottomista investointikuluista.

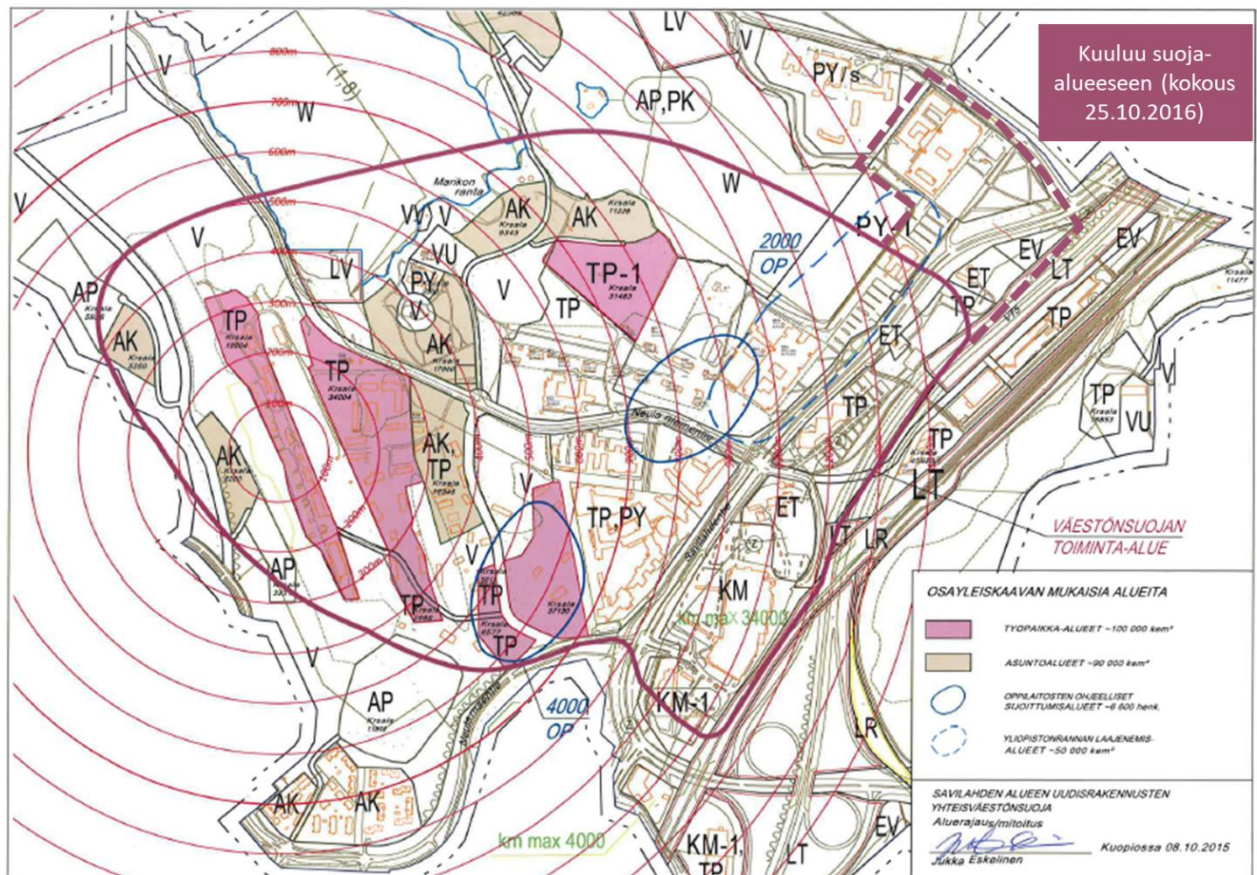
Valon kaava -maksuun sitoudutaan tontinvuokra- tai kiinteistökauppasopimusvaiheessa ja maksu määräytyy rakennusluvan jättövaiheessa, jolloin rakentajan tulee tarkentaa hankkeen investointikustannukset, josta lasketaan Valon kaava -maksu. Ilmoitettu investointisumma ei ole julkinen ja tietoa käytetään ainoastaan Valon kaava -maksun määrittelemiseen.

Kun jo olemassa olevat vanhat kiinteistöt rakentavat hallinnoimalleen maalle tai yksityinen maanomistaja myy tai vuokraa maata edelleen, on suosituksena 0,5 % satsaus Valon kaavan mukaisiin toimiin omalla alueellaan. Tämä perustuu vapaaehtoisuuteen ja rahaa ei lähtökohtaisesti kerätä Valon kaavan kaupungin "toteutuskassaan". Mikäli toimija kuitenkin haluaa osallistua Valon kaavan toteutukseen "toteutuskassan" kautta, on sekin mahdollista.

Valon kaava -kokonaisuutta koordinoi Valon kaava -koordinaattori, jonka kaupunki ostaa ostopalveluna. Koordinaattorin palkkio maksetaan kerättävistä Valon kaava -maksuista. Koordinaattori mm. koordinoi ohjelmakokonaisuutta, laatii ohjeistukset rakentajille, opastaa Valon kaavan mukaisessa työssä ja valmistelee taiteilijahaut.

Ahueellisen väestönsuojan suojapaikkamaksun suuruus

Kaupungin Tilakeskuksella on parhaillaan toteutussuunnitteluvaiheessa Puolustusvoimien entisiin kalliotiloihin sijoittuva Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus, joka toimisi myös alueellisena yhteiskäyttöisenä väestösuojana. Suojapaikkoja kalliosuojaan on näillä näkymin syntymässä noin 7 500 kpl, joka kattaa suurimman osan Savilahden väestösuojatarpeesta riippuen maankäytön toteutuvasta tehokkuudesta. Voimassa olevien rakennusvalvonnan päätösten mukaisesti suojan toiminta-alueena on oheisen kuvan mukainen alue ja suoja tulisi olla käytössä 5 vuoden kuluessa ensimmäisen suojaa käyttävän rakennuksen valmistumisesta. Mikäli suojakapasiteettia jää toiminta-alueen kaikkien kiinteistöjen valmistuttua, tulisi tällöin lisäksi tutkia mahdollisuuksia liittää suoja-alueeseen myös Savisaari.



Kuva 1. Suojan toiminta-alue

Kohteen rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2020 ja keskuksen on tarkoitus valmistua kesällä 2022. Vuonna 2019 kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi tulevissa Yliopistonrannan ja Vanhan varikon itäosan kaavoissa on kaavamääräys, joka velvoittaa sijoittamaan Savilahden kiinteistöjen uudet väestönsuojapaikat alueelliseen väestönsuojaan. Kiinteistöt vapautuvat järjestämästä väestönsuojauksen itse lunastamalla väestönsuojapaikat yleisestä väestönsuojasta. Suoja on tällöin kiinteistöjen käytössä kriisitilanteessa, mutta maksu ei kuitenkaan oikeuta tilan omistus- tai hallintaoikeuteen normaaliaikoina. Normaalinaikoina yhteisväestönsuojaa käytetään liikunta- ja tapahtumakeskuksena.

Kiinteistöiltä on tarkoituksena kerätä suojapaikkamaksua kertakorvauksena 1150 €/väestönsuojapaikka (ALV 0 %). Kertakorvaus sisältää investoinnin, yllä- ja kunnossapidon sekä peruskorjaukset. Kertakorvauksen sopivaa suuruusluokkaa on selvitetty kahden konsulttityön, kaupungin oman arvioinnin, muiden kaupunkien vertailutietojen sekä alueen toimija-/rakennusliikekyselyjen avulla.

Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen rakentamisen määrärahat ovat Tilakeskuksen investointibudjetissa, joten myös suojapaikkamaksujen on tarkoituksenmukaista ohjautua Tilakeskukseen samoin kuin suojapaikkojen hallinnoinnin (mm. sopimukset).

Savilahden tietoliikenneinfrastruktuurin uusi toteutusmalli

12.06.2019

Tiedonsiirron kapasiteettitarpeet tulevat moninkertaistumaan lähitulevaisuudessa ja tietoliikenneinfrastruktuuri on yhä tärkeämpi osa kaupunkien perusinfrastruktuuria. Tämä on huomioitava erityisesti Savilahdessa, jossa sijaitsee maakunnan merkittävien kampus- ja osaamiskeskittymä, jolle on turvattava tarpeelliset tietoliikennetytetydet. Lisäksi Savilahteen on suunniteltu huomattava määrä infrastruktuuri- ja asuntorakentamista, joiden rakentamisen yhteydessä kannattaa myös huomioida tulevaisuuden kasvavat tietoliikennetarpeet. Näin vältetään tilanne, jossa esim. uudet kadut kaivetaan toistuvasti auki eri toimijoiden rakentaessa tietoliikenneinfrastruktuuria pikkuhiljaa.

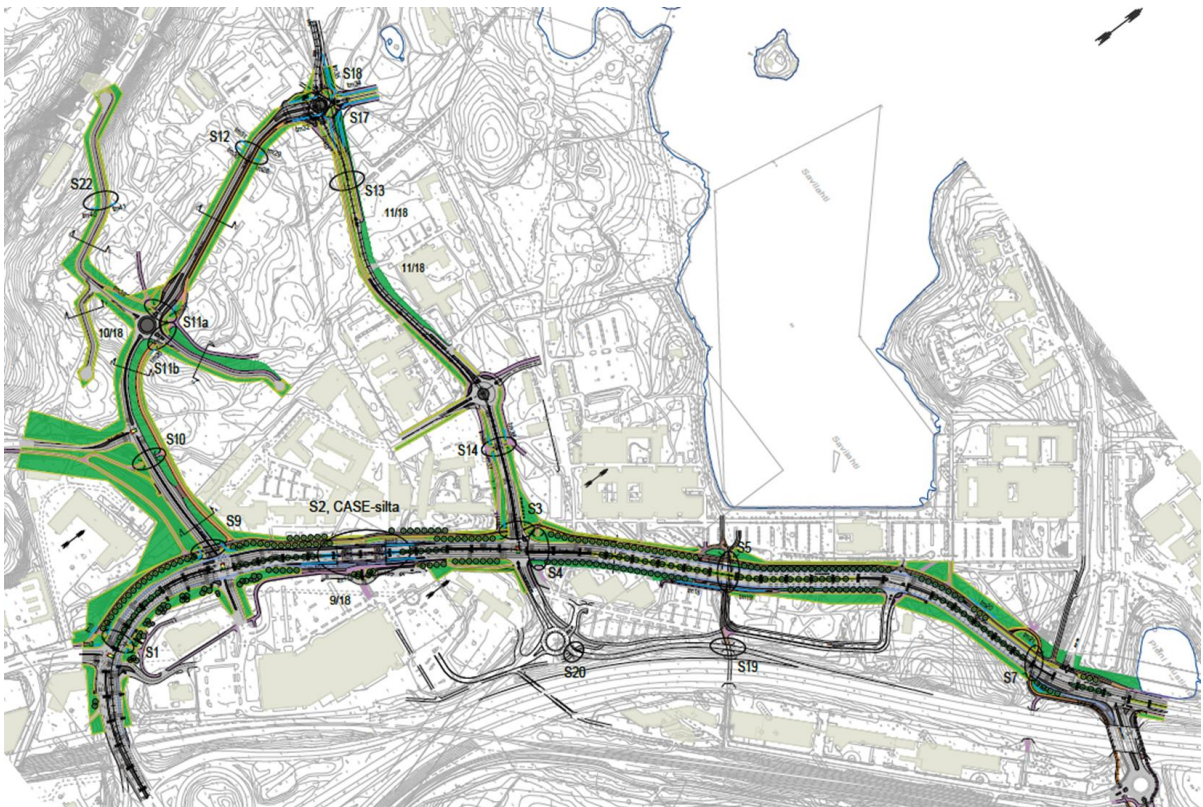
Savilahdessa tavoitteeksi on asetettu, että alueelle rakentuu kattavat tietoliikennetytetydet, jotka mahdollistavat uusien älyratkaisujen käyttöönoton mahdollisimman helposti ja ketterästi (esim. 5G-verkot, jotka tarvitsevat huomattavasti nykyistä tiheämmän tukiasemaverkon). Samalla tulee varmistaa, että tietoliikennekapasiteetti on avoimesti kaikkien sitä tarvitsevien toimijoiden käytössä ja että Savilahden toimijat voivat valita itselleen sopivimmat tietoliikennepalvelut eri palvelutarjoajilta. Lisäksi tietoliikenneinfrastruktuurin rakentaminen täytyy sovittaa muuhun rakentamiseen mahdollisimman järkevästi, ettei siitä aiheudu haittaa alueen toimijoille tai esim. katuinfra elinkaarelle. Lisäksi tavoitteena on, että viestiyhteydet ovat käytettävissä nopeasti ja viiveettömästi ilman aikaa vieviä sijoituslupaprosesseja.

Tehdyn suunnittelu- ja selvitystyön perusteella nämä tavoitteet voidaan saavuttaa uudella tietoliikenneinfrastruktuurin toteutusmallilla, josta on myös keskusteltu ja edelleen käydään jatkokeskustelua keskeisten teleoperaattoreiden kanssa. Tässä uudessa toteutusmallissa:

- Kuopion kaupunki rakentaa Savilahden alueelle suojaputkiverkoston, johon eri toimijat voivat sijoittaa valokuitukaapeleitaan. Rakennusinvestoinnin arvoksi on arvioitu 2,5-3 Milj. €. Lisäksi Kuopion kaupunki huomioi kaavoituksessa ja tontinluovutusten yhteydessä, että Savilahden kiinteistöihin saadaan tietoliikenneinfrastruktuurin vaatimat tekniset tilat sekä tukiasemapaikat. Kaupungin koordinoima keskitetty toteutusmalli mahdollistaa sen, että tietoliikenneinfrastruktuuri voidaan rakentaa mahdollisimman järkevästi muun rakentamisen yhteydessä.
 - Ns. SALLI-alueen osalta (ks. Kuva 2) suojaputkiverkoston vaatimat investointirahat (tämänhetkinen arvio n. 1,1 Milj. €) sisältyvät kaupungin investointibudjettiin.
- Valokuituyhteyksiä tarvitsevat toimijat (esim. teleoperaattorit, oppilaitokset, yritykset jne.) vuokraavat näitä putkireittejä kaupungilta. Vuokrataso määritetään omakustannusperiaatteella siten, että investointi- ja ylläpito-kustannukset saadaan pääosin takaisin vuokratuloina seuraavien 30 vuoden kuluessa.
 - Kuopion kaupunki solmii sopimukset kuituyhteyksiä tarvitsevien toimijoiden (erit. suurimmat teleoperaattorit) kanssa. Sopimuksissa sovitaan vuokratasosta ja uuteen toteutusmalliin sitoutumisesta 15 vuodeksi. Näin toimijat saavat varmuuden hintatason vakaudesta ja kaupunki saa varmuuden, että Savilahden uutta katuinfraa ei kaiveta auki uusien tietoliikennetytetyksien asentamisen vuoksi sopimuskaudella.
 - Arvioitu rakennusinvestoinnin suuruus perustuu siihen, että kaikki putkireittejä tarvitsevat toimijat solmivat kaupungin kanssa em. sopimuksen. Mikäli joku tai jotkut keskeisistä toimijoista eivät solmi sopimusta vaan toteuttavat alueelle omia putkireitte-

jään, kaupungin kustannukset sekä kerättävät vuokratulot pienevät.

- Osa kaupungin rakennuttamista putkireiteistä on tarkoitettu kaupungin omia yhteyksiä varten (esim. valaistus, liikenteen ohjaus, yms.). Näiden putkireittien rakennusinvestointia ei kerätä takaisin vuokratuloina.
- Suurin osa uusista putkireiteistä toteutetaan Kuopiossa uudella mikrokana-tekniikalla, joka mahdollistaa sen, että maan alle voidaan asentaa kustannustehokkaasti tyhjiä putkia tulevaisuuden tarpeita varten. Valokuitukaapelit voidaan puhalttaa vaivattomasti tyhjiin mikroputkiin kaivamatta katuja auki.
- Putkiverkoston toteuttaa Kaupunkiympäristön palvelualue Savilahden muun infrarakentamisen yhteydessä.
- Putkireittien vuokraustoimintaa hallinnoi Tietohallinnon teknologiapäällikkö, joka hankkii tarvittavat ylläpito- ja dokumentointityöt ostopalveluina tietoliikenne alan toimijoilta.
- Olemassa olevat, pääosin eri teleoperaattoreiden omistamat, putkireitit pyritään säilyttämään nykyisillä paikoillaan.



Kuva 2. SALLI-alue näkyy korostettuna kartassa

Savilahden jätehuollon toteuttamismalli

Savilahden suunnittelun tavoitteena on rakentaa resurssitehokas, yhteiskäyttöisiin ratkaisuihin perustuva alue. Savilahdessa otetaan käyttöön asunto-aluekohtainen jätteenkeräysjärjestelmä eli korttelikeräysjärjestelmä, jossa useat kiinteistöt käyttävät korttelikohtaisia tai usean korttelin yhteisiä jätteenkeräyspisteitä.

12.06.2019

Kunnallisena jätehuoltoyhtiönä Jätekuukko Oy vastaa jätelain mukaisesti asumisessa ja kunnallisessa hallinto- ja palvelutoiminnassa syntyvän jätteen jätehuollosta. Normaalisti uuden kiinteistön rakennuttaja vastaa jätekeräyspisteiden rakennuttamisesta ja investointikuluista, jolloin Jätekuukko hoitaa jätteen keräyksen ja kuljetuksen. Tarkoituksena on, että Savilahdessa näiden jätekeräyspisteiden toteuttajana ja hallinnoijana toimii Jätekuukko Oy, jolloin Jätekuukko myös investoi, rakentaa ja ylläpitää jäteposteet.

Tavoitteena on, että koko Savilahden alueen jätehuolto toteutetaan samalla mallilla. Vuonna 2018 toteutettiin palvelumuotoilu Savilahden jätehuollossa - selvitys, jonka tuloksena syntyneet ratkaisut käyttäjälähtöisen jätehuollon rakentamiseksi edistyvät parhaiten uuden toimintamallin myötä.

Toimintamallin hyötyjä:

- Mahdollistaa monipuolisen jättejakeiden keräyksen ja mahdolliset täydennykset vuosien varrella, esim. uudet jättejakeet.
- Useampi toimija voi käyttää samaa jättepostettä, jolloin jäteautoliikenne ja siitä aiheutuvat päästöt vähenevät.
- Helppo toteuttaa kierrätykseen kannustavia kokeiluja ja tuoda älyratkaisuja pisteisiin, kun sama operaattori toimii hallinnoijana. Esimerkiksi mittarointia jätemäärien tilastoinnin avuksi on helpompi kehittää.
- Mahdollistaa Jätekuukon toteuttaman yhtenäisen ja oikea-aikaisen viestinnän sekä lajittelun vaikutuksien näkyväksi tekemisen kaikille toimijoille.

Normaalisti jätemaksu koostuu perusmaksusta ja jäteastioiden tyhjennysmaksuista. Tässä uudessa mallissa näiden lisäksi käyttäjille määräytyy ns. ”jätehuollon korttelimaksu”, jolla katetaan keräyspisteiden investointi- sekä ylläpitokustannukset. Investointikustannukset kerätään siis pitkän aikavälin kuluessa. On arvioitu, että ”jätehuollon korttelimaksu” on perusmaksun suuruusluokkaa, joka on tällä hetkellä alle 20 e/asunto/vuosi. Jätetaksoista päätetään erikseen Savo-Pielisen jätelautakunta ja toteuttamisesta erikseen Jätekuukko Oy.

Varautuminen pysäköintilaitosten toteuttamiseen

Viime vuosina kaupunki on selvittänyt laajasti Savilahden kaupunginosan pysäköinnin nykytilaa ja lopputilanteen pysäköinnin järjestelyjä. Selvityksissä on mm. laskettu alueen nykyisten toimijoiden osalta pysäköintipaikkojen kokonaiskapasiteettia ja sen käyttöastetta. Vastaava laskenta on toteutettu myös mm. SAKKY:n nykyisten kantakaupungin toimipisteiden pysäköinnin osalta. Selvityksissä on pyritty myös ennakoimaan pysäköinnin osalta mahdollista muutosta ihmisten liikkumistottumuksissa, kuten pyöräilyn suosion kasvamista. Toisaalta on pyritty myös selvittämään mitä alueen pysäköintipaikkojen tarve maksimitilanteessa edellyttää alueen maankäytössä. Alueen nyt valmistumassa olevissa asemakaavoissa pysäköinnin osalta toimijoita kannustetaan edistämään kestävästä liikkumisesta, millä on tuntuva vaikutus alueen pysäköintinormeissa kiinteistöille. Lisäksi pysäköintiasioiden ratkaisumahdollisuuksia on pohdittu yhdessä Savilahteen liittyvien toimijoiden kanssa vuosien aikana.

Savilahden liikenne- ja pysäköintihaasteiden ratkaiseminen vaatii monenlaisten keinojen yhdistämistä. Keinoja ovat mm. joukkoliikenteen sekä kävely- ja

12.06.2019

pyöräilymahdollisuuksien edistäminen sekä uusien toimintatapojen ja asenteiden omaksuminen. Alueen pysäköinti pyritään ratkaisemaan pääosin rakenteellisin ratkaisuin (pysäköintitalot, kortteli-/tonttikohtaiset ratkaisut jne.). Pysäköinnin ratkaiseminen vaatii tehokkuutta yhteiskäyttöisyyden sekä erilaisten vaihtoehtojen kautta. Savilahden pysäköintijärjestelmä on suunniteltu olevan alueen valmistuttua 2030-luvulla ns. 5-tasoinen malli:

1. Kiinteistökohtainen pysäköinti (uudet kaavanmukaiset autopaikkavelvoitteet)
2. Uudet yhteiskäyttöiset pysäköintilaitokset (uudet kaavanmukaiset autopaikkavelvoitteet)
3. Savilahden alueella tai sen reunamilla/läheisyydessä toteutettava yhteiskäyttöinen pintapysäköinti (yleinen asiointipysäköinti)
4. Savilahden jo olemassa olevien laitosten ja pysäköintialueiden laajempi käyttöönotto, mikäli niissä on tilaa (yleinen asiointipysäköinti)
5. Liityntä-/etäpysäköinti kauempana (yleinen asiointipysäköinti)

Edellä kuvatun erilaisista pysäköintimuodoista koostuvan mallin toteuttamiseen tarvitaan mukaan kaikkien alueen toimijoiden panostuksia ja sitoutumista. Pysäköinnin käyttäjiltä tarvitaan myös toimintatapojen uudistamista. Kiinteistökohtaisen pysäköinnin lisäksi kiinteistöt lunastaisivat uudet asemakaavan edellyttämät autopaikkavelvoitteet pääosin ao. laitoksista niillä alueilla, joille ao. laitoksia syntyy (kohdat 1 - 2). Kun Savilahden alue on rakentunut valmiiksi, huippukuormitushetkillä tarpeenmukainen pysäköinti jakaantuu kaikille tasoille 1 - 5. Lisäksi alueen rakentamisaikana pyritään järjestämään väliaikaista pysäköintitilaa siinä laajuudessa, kun se etenemisen myötä on mahdollista. Myös tämä vaatii yhteistoimintaa kaikilta toimijoilta.

Vuonna 2019 kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi tulevissa Yliopistonrannan ja Vanhan varikon itäosan kaavoissa on kaavamääräys, joka velvoittaa sijoittamaan kiinteistöjen kaavan vaatimat autopaikat pääosin yleisiin pysäköintilaitoksiin tai yhteiskäyttöisille pysäköintialueille. Kaupungin tai kaupungin pysäköintiyhtiön on tarpeellista varautua rakentamaan tämänhetkisen näkymän mukaan Yliopistonrannan ja Varikon alueille pääosin toimitilaluonteisiin liittyen 2-3 pysäköintilaitosta. Tarve konkretisoituu erityisesti, mikäli laitoksiin liittyvät toimitilakorttelit eivät muodostu yhden toimijan rakentamana vaan vaihteittain useamman yrityksen toimesta, ja pysäköintiä tarvitaan näin toteutumisen mahdollistamiseksi osittain etupainotteisesti. Ao. laitosten rakentaminen ajoittuu tämänhetkisen arvion mukaan vaihteittain vuosille 2020-2025. Kun Savilahdessa siirrytään pääpainoltaan asumisen alueille, joissa vuoropysäköintipotentiaali on pienempi, niin siellä tällä hetkellä todennäköisimpänä ratkaisuna on asuntorakennuttajien itsensä toteuttamat yhteiskäyttöiset korttelikohtaiset ratkaisut.

Savilahteen tulisi määrittää oma laitosautopaikan todellisiin rakentamiskustannuksiin perustuva alueellinen autopaikkavelvoitemaksu, jolla kaavan mukaisen autopaikkavelvoitteen saa lunastettua. Suunnitellut laitokset ovat kylmiä maanpäällisiä laitoksia (kuten esim. KYSin tai Technopoliksen laitokset) ja tämänhetkinen arvio edellä kuvatun laitosautopaikan arvonlisäverottomista rakentamiskustannuksista on noin 20 000 €/velvoiteautopaikka (ALV 0 %). Maksaessaan maksun velvoiteautopaikasta yleisessä pysäköintilaitoksessa, kiinteistö vapautuu vastaavasta pysäköintipaikan rakentamisesta itse. Maksu autopaikkavelvoitteen hoitamisesta ei vielä oikeuta autopaikkaan ja pysäköin-

12.06.2019

tiin, vaan kiinteistön/pysäköijän tulee tehdä oma sopimuksensa pysäköinnistä pysäköintioperaattorin kanssa.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen. Asemakaavoissa on tutkittu muut vaikutukset.

Esitys

Esitän, että

1. kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Savilahti-ohjeen ja Savilahden Valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelman ohjeina noudatettavaksi Savilahden rakentamisessa ja esittää ne edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.
2. kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Savilahden Valon kaavan prosenttiperiaatteen ns. Valon kaava -maksun ja esittää sen edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Prosenttiperiaatteen mukaan kaupungin oman rakentamisen arvonnäverottomista investointikuluista maksua kerätään 1 % (ALV 0 %). Muiden toimijoiden rakentaessa kaupungin luovutetuille uusille tonteille maksua kerätään arvonnäverottomista investointikuluista 0,5 % (ALV 0 %). Kun jo olemassa olevat vanhat kiinteistöt rakentavat hallinnoimalleen maalle tai yksityinen maanomistaja myy tai vuokraa maata edelleen, suosituksena on 0,5 % satsaus Valon kaavan mukaisesti toimiin omalla alueellaan tai yhteisissä kohteissa.
3. kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Savilahden alueellisen yhteisväestösuojan suojapaikkamaksuksi 1 150 €/väestösuojapaikka (ALV 0 %) ja esittää suojapaikkamaksun edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Samalla hyväksytään suojapaikkamaksujen keräys ja suojapaikkojen hallinnointi Tilakeskuksen toimeksi.
4. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Savilahden tietoliikenneinfrastruktuurin uuden toimintamallin ja esittää sen edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Kaupunkirakennelautakunta varautuu osoittamaan suojaputkiverkoston toteuttamiseen tarvittavan määrärahoituksen puuttuvilta osin (tämänhetkinen arvio 1,4-1,9 Milj. €) Savilahden rakentamisen edetessä. Lisäksi esitän, että kaupunkirakennelautakunta valmistautuu myöhemmin hyväksymään putkireittien vuokrahinnaston ja esittämään sen edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Lopullisen investoinnin suuruus ja siitä johdettu vuokrahinnasto voidaan vahvistaa, kun sopimukset keskeisten putkireittejä vuokraavien toimijoiden kanssa on solmittu. Putkiverkoston siirtymisestä tietohallinnon hallinnoitavaksi sovitaan myöhemmin erikseen.
5. kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Savilahden jätehuollon toteuttamismallin, jossa alueelle toteutettavan korttelikeräysjärjestelmän jätekeräyspisteiden toteuttajana ja hallinnoijana toimii Jätekuukko Oy ja esittää sen edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Mahdollisen em. kokonaisuuden hyväksymisen jälkeen jätetaksoista päättää erikseen Savo-Pielisen jätelautakunta.
6. kaupunkirakennelautakunta merkitsee tiedoksi, että kaupungin on syytä varautua myöhemmin erikseen päättämään ensimmäisiin toimitila-alueisiin liittyvien yleisten pysäköintilaitosten toteuttajatahosta kaupunkioorganisaatiossa, varautua osoittamaan toteuttajataholle tarvittavan määrärahoituksen sekä varautua päättämään Savilahden velvoiteauto-paikkahinnoittelusta ja esittää em. asiat edelleen kaupunginhallitukselle tiedoksi.

12.06.2019

Lisäksi esitän, että

7. hyväksytyt ohjeet toimivat jatkovalmistelun pohjana ja niihin voidaan tehdä virkamiestyönä sellaisia täsmennyksiä ja lisäyksiä, jotka eivät muuta niiden pääperiaatteita ja -tarkoituksia ja jotka ovat tärkeitä Savilahden kehitystavoitteiden saavuttamiseksi.
8. periaatteiden, ohjeiden ja maksujen toimeenpanemiseksi ja toteuttamiseksi tehdään tarvittavat päätökset ja sopimukset toimivaltaisten viranomaisten tai osapuolien toimesta.
9. yhteisväestösuojan suojapaikan kertakorvausmaksu sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1 951 = 100) ja maksua muutetaan muutosta vastaavasti. Perusindeksinä on vuoden 2019 huhtikuun indeksiluku, joka on 1 972 ja tarkistusindeksinä kunkin kuukauden indeksiluku.
10. maksujen ALV-käsittelyä voidaan muuttaa myöhemmin, mikäli verottajan näkemys sen ALV-käsittelystä poikkeaa siitä, mikä näkemys tässä päätösvaiheessa on ollut tai mikäli arvonlisäverolaki muuttuu. Maksut ovat tämänhetkisen käsityksen mukaan arvonlisäverottomia palveluja ICT-putkivuokrausta lukuun ottamatta.

Liitteet

5025/2019 Savilahti-ohje V 2.0 23.4.2019
5025/2019 Valon kaava web 3.6.19

Viiteaineisto

Valmistelija
Veera Orvokki Lintula puh. +358 44 718 5139
Retu Ylinen puh. +358 44 718 5140
Jarmo Voutilainen puh. +358 44 718 2858
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy hankejohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että hankejohtaja Antti Niskanen, kehitysasiantuntija Retu Ylinen ja kehitysasiantuntija Veera Lintula saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

